

NÁJOMNÁ ZMLUVA

číslo 2022/3-236

I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: OBEC Chlebnice, IČO: 00314510, so sídlom Chlebnice č. 186, zastúpená starostom obce Ing. Antonom Stašom (ďalej len „prenajímateľ“)
2. Nájomca: Juraj Frielich rod. Frielich, nar. (), a manželka Marcela Frielichová rod. Škvareková, nar. (), trvale bytom Chlebnice č. (), PSČ: 027 55, (ďalej len „nájomca“)

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu číslo 2, ktorý sa nachádza na prvom poschodí v obytnom dome súp. č. 236. Obytný dom je postavený na parcele C-KN parc. č. 570/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 163 m². Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na Okresnom úrade Dolný Kubín, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 695, katastrálne územie Chlebnice.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v čl. II. ods. 1. tejto zmluvy, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a z vedľajších miestností (kuchyňa, izba, chodba).
3. Opis bytu:
 - byt 2. kategórie,
 - vykurovanie bytu - elektrickými konvektormi,
 - výmery jednotlivých miestností a vybavenie bytu sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 1. tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 01.06.2022 do 31.05.2024, t. j. na 24 mesiacov, s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Ak bude mať nájomca bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Chlebnice žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavruť dodatok k tejto nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti nájomnej zmluvy.
4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a.) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b.) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - c.) písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce ak nájomca:
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace (napr. platby za vodu, teplo, el. energiu a pod.),

- alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výzve poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov, alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa ncrátajú návštevy kratšie ako 20 dní).
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 6. Nájom sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
 7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.
 8. Nájomca nesmie prenechať byt, ktorý má v nájme, do podnájmu ďalším osobám.
 9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

IV.

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca pri podpise zmluvy uhradza prenajímateľovi depozit vo výške 300,00 €. Depozit uhradený nájomcom prenajímateľ vráti nájomcovi pri ukončení nájomného vzťahu, za predpokladu, že nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a ak bude byt alebo zariadenie bytu poškodené nájomcom prenajímateľ môže tento depozit použiť jednak na vyrovnanie nedoplatkov nájomného a môže z depozitu v prípade poškodenia bytu alebo vecí v byte nájomcom uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti prenajímateľ zvyšnú časť depozitu nájomcovi.
2. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške, ktorá je určená a bude určovaná v rámci evidenčného listu bytu.
4. Evidenčný list obsahuje výšku nájomného, evidenčné číslo elektromeru, vodomeru, úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu v súlade s platnou právnou legislatívou.
5. Ak dôjde v priebehu trvania nájmu k zmene cenových predpisov regulujúcich výšku nájomného pri nájme bytov je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku nájmu v súlade s touto zmenou.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu do 25. dňa v mesiaci vlastníkovi bytu. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu do 10 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť vlastníkovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Základné práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práva povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach a povinnostiach:
 - a.) súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce,
 - b.) nájomca nemôže vymieňať byt s iným nájomcom bez súhlasu vlastníka bytu,
 - c.) nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu,
 - d.) k termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
3. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu spôsobom obvyklým s ohľadom na ich povahu a určenie.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať spoločné priestory a príslušenstvá k bytovému domu v primeranom poriadku.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny (napr. výmenu príslušenstva) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ak dôjde k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného, oznámi tieto skutočnosti bezodkladne prenajímateľovi; prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu výšky nájomného s účinnosťou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného došlo.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a technického stavu, ako i vykonania montáže alebo kontroly meračov médií.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,00 €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu, alebo v spoločných priestoroch, alebo spoločnom zariadení domu sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody a súvisiacich nákladov.
11. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia (t. j. užívaním predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým alebo obvyklým spôsobom užívania) zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup, nezodpovedá však za náhodu.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu, bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, len vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijný stav. O tom musí nájomcu bezodkladne informovať.

VII.

Závrečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
2. Akékoľvek dodatky, alebo zmeny tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z..

V Chlebniciach, dňa 30.05.2022.

.....
prenajímateľ



.....
nájomca